

Presseinfo April 2019 - 2

Immobilienveräußerungskosten bei Vermietungseinkünften Verwendungsabsicht belegen

Das Finanzgericht Köln hat mit Urteil vom 21.03.2018 – 3 K 2364/15 zugunsten der Steuerpflichtigen entschieden. Es urteilte, dass Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung einer nicht der Einkünfteerzielung dienenden Immobilie stehen, als Werbungskosten bei Vermietungseinkünften abgezogen werden können, wenn der Veräußerungserlös zur Finanzierung eines Vermietungsobjektes tatsächlich verwendet wird. Es muss sich anhand objektiver Umstände allerdings feststellen lassen, dass der Steuerpflichtige den Entschluss zu dieser Verwendung bereits bei der Veräußerung endgültig gefasst hatte. Das heißt, wenn Steuerpflichtige beispielsweise die von ihren Eltern geerbte oder geschenkte Immobilie verkaufen und den Veräußerungserlös verwenden, um ein Vermietungsobjekt anzuschaffen, sind die Makler-, Notar- und Rechtsanwaltskosten sowie Kosten für Fahrten zu Besichtigungsterminen oder Anzeigenschaltung als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abziehbar. „Voraussetzung ist, dass der Steuerpflichtige diesen Entschluss der Verwendung des Veräußerungserlöses bereits bei der Veräußerung endgültig gefasst hatte und dieses im besten Fall auch dokumentiert hat“, rät Erich Nöll, Geschäftsführer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine (BVL) in Berlin. Eine solche Dokumentation könnte ein Gesprächsprotokoll mit der finanzierenden Bank oder mit dem Verkäufer sein, dass die Bezahlung nach und aus der Veräußerung der zu veräußernden Immobilie erfolgt. Es ist hingegen nicht erforderlich, dass der Steuerpflichtige sich bei der Veräußerung zu der Verwendung des Veräußerungserlöses bereits unwiderruflich vertraglich gebunden hat. „Die Rechtsprechung des Finanzgerichtes hat insbesondere aus der Perspektive Charme, dass die Veräußerungskosten der Immobilie, die keiner Einkünfteerzielung diene, normalerweise gar nicht steuerlich relevant sind nun doch steuerlich nutzbar gemacht werden können“, erläutert Nöll. Das letzte Wort hat diesbezüglich jedoch der Bundesfinanzhof, da die Revision dort unter dem Az. IX R 22/18 anhängig ist. Die Chancen für die Bestätigung der steuerzahlerfreundlichen Rechtsprechung stehen jedoch gut, da der BFH hinsichtlich solcher Maklerkosten schon einmal zugunsten der Steuerzahler geurteilt hat. Steuerpflichtige, mit vergleichbarem Sachverhalten, die ebenfalls die Veräußerungskosten der Privatimmobilie

bei den Vermietungseinkünften berücksichtigt wissen wollen, sollten diese Kosten in der Anlage V angeben mit Verweis auf die steuerzahlerfreundliche Rechtsprechung des FG Köln und dem anhängigen Verfahren von dem BFH. Gleichzeitig kann dann das Ruhen des Verfahrens bis zur endgültigen Entscheidung des BFH's aus Zweckmäßigungsgründen beantragt werden. So trägt der Steuerpflichtige kein eigenes Klagerisiko.

Quellen: BFH-Urteil v. 11.02.2014 – IX R 22/13 (NV)